



Sos. Nicolina, nr. 32, IAȘI;  
Nr. Reg. Com. J22 – 411 – 2004; Cod  
înreg. fiscală RO 16194604  
☎ 0742063299

# **PLAN URBANISTIC GENERAL**

## **P.U.G.**

### **VOLUMUL II**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- **BENEFICIAR:** **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
VALEA LUPULUI JUDEȚUL IAȘI**
- **PROIECTANT:** **S.C. URBATECH S.R.L. IAȘI**  
**J 22 - 411 - 2004**  
**tel. 0742 063299**
- **DATA ELABORĂRII:** **APRILIE 2009**

**PROIECT NR. 102**



Sos. Nicolina, nr. 32, IAȘI; Nr. Reg. Com. J22/411/2004; Cod înreg. fiscală RO16194604 și 0742063299

## **RESPONSABILITĂȚI**

- ȘEF PROIECT - arh. HEN IUSTIN CONSTANTIN
- URBANISM - arh. HEN IUSTIN CONSTANTIN  
- stud.arh. POȘA TUDOR ȘTEFAN

## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Zone și subzone funcționale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996**, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE.

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare prescurtat **R.L.U.**) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Valea Lupului, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul **R.L.U.** sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul **R.L.U.** explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General (denumit în continuare prescurtat **P.U.G.**) al comunei Valea Lupului.

**R.L.U.** constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată în 1997, de către Consiliul Local al comunei Valea Lupului, **cu nr..... din.....**

Modificarea **R.L.U.** aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (denumit în continuare prescurtat **R.G.U.**); aprobarea unor modificări ale **P.U.G.** și implicit ale **R.L.U.** se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării **R.L.U.** aferent **P.U.G.** al comunei Valea Lupului stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 **cu modificările și completările ulterioare.**

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.11.1996 ȘI GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 13N/10.03.1999.

În cadrul **R.L.U.** al comunei Valea Lupului se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării **P.U.G.** și aprobate conform legii.

### **3. Domeniul de aplicare**

- 3.1.** **P.U.G.** împreună cu **R.L.U.** aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.
- 3.2.** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu REGLEMENTĂRI din **P.U.G.**, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. Suprafața intravilanului existent al comunei Valea Lupului la data începerii elaborării **P.U.G.** era de **373,020ha**. Suprafața intravilanului propus este de **767,800ha**.
- 3.3.** Zonificarea funcțională a satului Valea Lupului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din **R.G.U.** și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI, pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 3.4.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;**
  - (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);**
  - (3) înălțimea maximă admisă.**

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai pot adauga două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

(4) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

(5) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a unor lacuri sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului zonelor de locuire).

- 3.5.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare prescurtat **U.T.R.**) s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea **U.T.R.**-urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament. **U.T.R.** este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele

fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). **U.T.R.** poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Teritoriul localității Valea Lupului, s-a împărțit în 18 **U.T.R.**-uri, începând cu **U.T.R. 1** – ZONA CENTRALĂ și terminând cu **U.T.R. 18** – cimitir.

Limitele **U.T.R.**-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

**Autorizarea directă** se va face, până la aprobarea **P.U.G.**, numai în condițiile stabilite de către **R.G.U.** - vezi cap. IV, art. 36, 38 și 39.

## **II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI VALEA LUPULUI**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV** al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Valea Lupului se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Legii 18/1991.

**Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.**

**Terenurile agricole din intravilan** se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.** și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin **P.U.G.** Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

**Suprafețele împădurite din comuna Valea Lupului s-au delimitat** conform **planșei 1.** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**.

**Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

**Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.**

**Resursele de apă** ale comunei VALEA LUPULUI sunt puse în evidență în cadrul **planșei 1.** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului general **P.U.G.**.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane, folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură, va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului M.A.P.P.M. nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din :

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m;
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din **R.G.U.**

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din **R.G.U.**

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localității sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

- autostrăzi și drumuri exprese 50 m din ax
- **drumuri naționale 22 m din ax**
- drumuri județene 20 m din ax
- **drumuri comunale 18 m din ax.**

Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, 24m pentru drumurile județene, și 20m pentru drumurile comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

- 5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din **R.G.U.** (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în pl. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din **P.U.G.** Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, sau Studii de specialitate.

- 5.3. Asigurarea echipării edilitare, s-a realizat conform planșei Reglementări – Echipare tehnico-edilitară din cadrul **P.U.G.**

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din **R.G.U.**

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din **R.G.U.**

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- 6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 17 din **R.G.U.** – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



- 6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art. 18 din **R.G.U.** corelat cu prevederile H.G. 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.
- 6.3. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.  
Amplasarea față de aliniament se face respectând art. 23 din **R.G.U.**  
Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal se poate face până la maximum 6m, numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.4. Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune.  
Socurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.
- 6.5. Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus.  
Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului.  
Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- 6.6. Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.
- 6.7. Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3,0 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și 2,5 m pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.
- 6.8. Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor.  
Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite.  
Terasele situate pe terenul grădinilor de fațadă, sunt tolerate înspre stradă. Ele nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de fațadă.
- 6.9. Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

- 6.10. Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.
- 6.11. Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.
- 6.12. Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.
- Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.
- 6.13. Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.
- 6.14. Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.
- 6.15. Motivele de decorații ale acoperișului, lucarnele, reclamele așezate pe acoperiș, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al părții superioare al clădirii, situat la 1,50 m departare de părțile superioare.
- 6.16. Reclamele așezate pe coamele acoperișului pot fi autorizate după caz, după aprecierea situației locului, stabilindu-se condițiile.
- Lungimea totală a acestora nu va trece de 1/3 din lungimea fațadei situate la stradă.
- 6.17. Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.
- 6.18. Firmele pot fi luminoase, de regulă în zonele centrale și pe arterele principale de circulație.
- 6.19. Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite pot fi interzise complet.

- 6.20. Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii și nu pot avea o lățime mai mare decât înălțimea planșeului magazinului.
- 6.21. În zona centrală sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.
- 6.22. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din **R.G.U.**

### **Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele**

- 6.23. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:
- înșiruit
  - cuplat
  - izolat

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea.

## **7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii**

- 7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.  
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din **R.G.U.**
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.  
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 din **R.G.U.**
- 7.3. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se va obține în prealabil avizele necesare.  
Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

- 7.4. La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii. Străzi cu o lățime de 6,0 m se acceptă în cazuri excepționale.
- 7.5. Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- 7.6. Toate drumurile din comună sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.
- 7.7. La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor
- 7.8. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- 7.9. În zona centrală se va studia posibilitatea realizării pietonizării acestora. Când acest lucru nu este posibil tehnic se vor lua măsuri prin proiect de descurajare a traficului auto prin restricționări de viteză, interdicții de oprire sau staționare, prevederea unor borduri înălțate care să nu permită coborârea din autovehicule sau urcarea pe trotuar, sau prevederea unor borne decorative cu același scop, etc.
- 7.10. Autorizarea începerii lucrărilor se acordă numai după refacerea și recepționarea lucrărilor care se desființează. Pentru construirea în zonele protejate (monumente și situri istorice) se va obține în mod obligatoriu avizul Comisiei Zonale Monumentelor Ansamblurilor și Siturilor Istorice
- 7.11. În zonele parcelate cu construcții cuprinzând un număr mare de apartamente se vor respecta prevederile prezentului **R.L.U.**, precum și principiul inviolabilității proprietății parcelelor învecinate inclusiv prevederile Codului Civil.
- 7.12. La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de

tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

- 7.13. În cazul executării unor lucrări de refacere a îmbrăcămînților la partea carosabilă, cât și la trotuar, este interzisă folosirea altor materiale și colorit decât cele existente inițial. Schimbarea de material și culoare este permisă numai în cazul în care lucrările rutiere au ca obiect refacerea integrală a acestora, pe baza documentațiilor elaborate și avizate în acest sens.
- 7.14. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.15. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- 8.1. Prevederile **R.G.U.**, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.
- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 din **R.G.U.**, consultat cu celelalte articole ale **R.G.U.**, conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.
- 8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 din **R.G.U.** corelate cu celelalte articole ale **R.G.U.**
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Art. 29 **R.G.U.** impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale **R.G.U.**: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.
- 8.4. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.
- Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

- 8.5. Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
- 8.6. Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.
- 8.7. Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
- 8.8. Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate (canalizare), în zonele în care aceasta există, este obligatorie.
- În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul **A.S.P.**. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.
- 8.9. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.
- 8.10. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
- 8.11. Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.
- 8.12. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran.
- Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- 8.13. Autorizațiile de construire pentru unitățile de producție se vor acorda după obținerea avizului de gospodărie a apelor.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **Parcelări**

- 9.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
- Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 din **R.G.U.** Zonele rezervate pentru parcelare în vederea

construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare.

9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

9.3. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor **P.U.G.** și ale prezentului Regulament.

9.4. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (**P.U.Z.** sau **P.U.D.**) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

9.5. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- se respectă dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul **R.L.U.**
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- se respectă prevederile **P.U.G.**

9.6. Documentațiile de urbanism (**P.U.Z.** sau **P.U.D.**) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

9.7. În funcție de formele de proprietate ale terenurilor parcelate se pot vinde, concesiona sau oferi spre schimb.

Se pot întâlni următoarele situații:

- a. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și a realizării clădirilor, apoi vânzarea terenului și a clădirilor sau vânzarea clădirilor și concesionarea terenului pe durata existenței acestora
- b. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și oferirea spre licitare a terenului echipat pentru construire, vânzare sau concesionare a terenului și construcției
- c. Primăria sau alt proprietar promotor pentru lucrările de echipare și licitarea construirii clădirilor
- d. Primăria promotor pentru toate lucrările

- e. Vânzarea de teren promotorului în vederea executării lucrărilor de echipare, preluarea prin cumpărare de un nou promotor a terenului echipat și construirea clădirilor după care urmează vânzarea terenului și clădirii
  - f. Schimbul - punerea la dispoziție de teren unui promotor și păstrarea dreptului de proprietate asupra unui procent din suprafața de teren echipată și construită
- 9.8. În situațiile enunțate în articolul precedent, proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri.  
La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10.000 mp, pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafețe de teren de 5 % în scopuri de utilitate publică (școală, biserică, terenuri de sport, etc) potrivit zonificării funcționale din **P.U.G.**, cât și din **P.U.Z.** aprobat.
- 9.9. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.  
Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.  
Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.
- 9.10. Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopul de utilitate publică.  
Pe terenurile care ies din alinierea prevăzută în planul de aliniere aprobat de Consiliul Local, nu se va putea construi, decât pe porțiunea până la limita alinierii, cu retragerile stabilite în prezentul Regulament.
- 9.11. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul **R.L.U.**, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și **U.T.R.** Dimensiunile nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în **R.G.U.**.
- 9.12. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice **U.T.R.**-ului existent, privind respectarea **P.O.T.**, **C.U.T.**, și limite separate.



9.13. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (**P.U.Z.** sau **P.U.D.**), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.

Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației .

Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

9.14. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistice a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 din **R.G.U.**

### **Aspectul exterior**

9.15. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor și subzonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejmuiri.**

### **Parcaje, garaje.**

10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 din **R.G.U.**

- 10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.  
Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 din **R.G.U.** și anexa nr. 6 din **R.G.U.**
- 10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale din anexă.
- 10.4. Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.  
În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.
- 10.5. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- 10.6. Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.
- 10.7. Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare sau spații verzi de aliniament.
- 10.8. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 10.9. Parcajele și garajele nu vor fi amplasate la distanțe mai mici de 25,0 m, de intersecțiile dintre arterele principale, școli, spitale, grădinițe de copii sau alte locuri în care autovehiculele pot perturba liniștea, stânjeni circulația și provoca accidente.
- 10.10. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. Pe cât posibil intrările vor fi asigurate din străzile laterale, cu trafic redus. În zonele aglomerate (zone industriale, etc.) parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite.

- 10.11. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 10.12. Pe teritoriul municipiului în zonele cu densități mari de construcție sau locuințe colective se vor construi garaje colective supraterane pe mai multe nivele îngropate sau semiîngropate, cu acoperiș încurbat sau amenajat pentru sport și recreere. În situații de excepție se admit și garaje individuale, izolate sau înșiruite.
- 10.13. În toate cazurile în care se aduc modificări ale regimului de conviețuire din zonă, prin proiect se va rezolva continuitatea tuturor activităților vieții locatarilor cvartalului în cauză (spații verzi amenajate, locuri de odihnă, joacă și sport, depozitarea gunoiului menajer, etc).
- Documentațiile incomplete sau nesatisfăcătoare vor fi respinse la neautorizare.
- 10.14. Pentru construirea de locuințe individuale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel puțin un loc în garaj. Pentru locuințele colective este necesar un loc de staționare/locuință.
- 10.15. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.
- 10.16. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.
- 10.17. Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate, care trebuie să cuprindă pe lângă proiectul drumului propriu zis și date biologice, dendrologice, pedoclimatice și de peisagistică, fiind obligatorie prevederea fondurilor necesare pentru aceste lucrări.
- 10.18. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.
- 10.19. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

### **Spații verzi**

- 10.20. Arborii existenți vor fi păstrați la maximum.  
Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.
- 10.21. Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desfășoare pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.  
Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.
- 10.22. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.
- 10.23. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.
- 10.24. În cazul în care se acceptă a fi amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată.  
În vederea realizării acestor terase se interzice tăierea arborilor existenți cât și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

### **Împrejmuiri**

- 10.25. Toate proprietățile de pe cuprinsul localității vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului **R.L.U.**, chiar dacă nu sunt construite.  
Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.
- 10.26. Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- 10.27. În zona centrală și de rezervație de arhitectură, împrejmuirea spre stradă va fi construită în stilul clădirilor existente.  
În această zonă împrejmuirea poate fi construită și cu un grilaj de fier pe soclu zidit, cu stâlpi de fier, de zid de beton. În locul grilajului se admite și plasă de sârmă.

Proiectele pentru autorizație de construire vor cuprinde studiul împrejuririi în relație cu cadrul arhitectural de care se leagă.

Autorizația de construire se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor la nivel teritorial, conform legislației în vigoare.

10.28. Porțile împrejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

10.29. Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40 m.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45÷60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).

10.30. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

## **11. Întreținerea construcțiilor**

11.1. Toate clădirile împrejurite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente.

În această privință, față de Primărie este răspunzător proprietarul sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului.

În consecință, dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizație de construire.

11.2. Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare, tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejuririle neglijate.

Primăria, în baza serviciului tehnic, va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.

11.3. Primăria, în baza serviciului tehnic, după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.

Pentru neexecutarea lucrărilor prevăzute, proprietarul va suporta prevederile legislației în vigoare și ale prezentului regulament.

- 11.4. Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejurimi, care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, evacuate și demolate.

## **12. Executarea lucrărilor de construcții**

- 12.1. Constructorul sau proprietarul nu are voie să înceapă o lucrare de construcție sau demolare fără autorizația prealabilă de demolare din partea Primăriei, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare și a prezentului **R.L.U.**
- 12.2. Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață, sau parc, de care proprietarul are neapărată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competența serviciului tehnic. Ocuparea unei suprafețe mai mare decât cea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor. Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.
- 12.3. Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durata de construire, să se aibă o deosebită grijă de a nu periclita viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor sau de a nu se pune în pericol stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate.
- 12.4. Schelele pentru construire vor fi așezate deasupra trotuarelor în așa fel, ca circulația să fie asigurată sub ele.  
Din acest motiv, pardoseala schelelor va fi așezată minim la 2,50 m înălțime deasupra trotuarului și va fi confecționată din două rânduri de scânduri, spre a evita astfel scurgerea materialelor de construcție și a prafului de trotuar.  
Schelele vor fi prevăzute la partea lor exterioară cu un parapet și o protecție corespunzătoare cerințelor siguranței publice.
- 12.5. Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.

- 12.6. Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, fântâni, copaci,

plantațiuni, lămpi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor, poduri, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativă. Responsabilitatea pentru lucrările edilitare greșit executate, care produc degradări, deteriorări, avarii sau prăbușiri în cazul monumentelor istorice învecinate, cade în sarcina constructorului în cazul în care lucrările executate nu sunt executate conform proiectului avizat.

- 12.7. În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza autorizației prealabile a acestor lucrări.
- 12.8. Antreprenorul este răspunzător, solidar cu proprietarul pentru toate pagubele lucrărilor edilitare din vina lor, cu excepția uzajului normal, din care motiv este obligat a depune o garanție în numerar la casieria Primăriei pentru refacerea tuturor stricăciunilor, garanție ce va fi fixată de Primărie.
- 12.9. Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai până la limita trotuarului.
- 12.10. Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.
- 12.11. Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **13. Zone și subzone funcționale**

- 13.1. Zonele funcționale ale localității Valea Lupului s-au stabilit conform punct. 3.3 din **R.L.U.** sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din **P.U.G.**
- 13.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

Având în vedere art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul localității sunt:

- stația de epurare a apelor uzate 300 m
- cimitire 50 m
- rampe de gunoi 1000 m
- baze de utilaje ale întreprinderii de transport 50 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

13.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință anexate la piesele desenate.

13.4. Localitatea Valea Lupului care face obiectul **R.L.U.** are următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa de Reglementări:

**L – Zona de locuințe** cu subzonele:

- **L1** – locuințe colective;
- **L2** – zonă locuințe individuale sau colective mici;

**IS – Zona de instituții publice** cu subzonele:

- **ISa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **ISco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- **ISt** – turism;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

**AI – Zona unități agro – zootehnice, industriale și de depozitare**

**GC – Zona gospodarie comunala și cimitire cu subzonele:**

- **GCc** – cimitire;

**CC – Căi de comunicație și construcții aferente** cu subzonele:

- **CCr** – căi rutiere;
  - **CCrDN** – drumuri naționale;



- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;

**TE – Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare** cu subzonele:

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

### **14. Conținutul Regulamentului**

14.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - generalități

cap. 2 - utilizarea funcțională

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

14.2. În cap. 1 - Generalități se detaliază :

- tipurile de subzone funcționale
- funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiile complementare admise ale zonei.

14.3. În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

- utilizări permise
- utilizări permise cu condiții
- interdicții temporare
- interdicții definitive (permanente).

14.4. În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :**

- orientarea față de punctele cardinale
- amplasarea față de drumurile publice

- amplasarea față de căi navigabile existente
- amplasarea față de C.F.
- retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- amplasarea față de aliniament
- amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- accese carosabile
- accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-**edilitară** în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

- **racordarea la rețelele** tehnico-edilitare existente
- **realizarea de rețele** tehnico-edilitare
- **proprietatea publică asupra rețelelor** edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

- parcelare
- **înălțimea construcțiilor**
- aspectul exterior
- procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

- parcaje
- **spații verzi**
- împrejurimi.

## **V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN**

### **TA – TERENURI AGRICOLE**

**Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform planșei 1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

### **TF – TERENURI FORESTIERE**

**Suprafețele împădurite** s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr.3, și se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### **TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei Valea Lupului va trebui să țină seama de prevederile **art. 7** din **R.G.U.**, de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

**Delimitarea zonelor de protecție** pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Romane" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

**În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.**

## **TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, cu respectarea prevederilor Legii 575 / 2001.

## **S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.**

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 ).

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**Nota: Dacă pe planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap. II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu H.G. 525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.11.1996.**

<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>1</b>		<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>60%</b>	<b>3,00 mp/ADC</b>
<b>2</b>		<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>60%</b>	<b>6,00 mp/ADC</b>

## **A. ZONA CENTRALĂ (POL DE DEZVOLTARE) CU FUNCȚIUNI MIXTE**

Caracterul zonei - subzonă mixtă situată în teritoriu destructurat aflat în curs de constituire.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Sunt admise următoarele utilizări:

##### **UTR 1**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal și de cartier;

##### **UTR 1, 2**

- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuințe colective și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### **ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

##### **UTR 1, 2**

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă

- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
- COD DOCUMENT : 102 / TECH / URB / RLU / DOC / PUG / 02 - 00

menținerii ponderii locuințelor in proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză.

### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **UTR 1, 2**

- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - construcții provizorii de orice natura; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
  - depozitare en gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - stații de intretinere auto;
  - spălătorii chimice;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) să aibă o suprafață minimă de 150 m.;
  - b) să aibă un front la strada de:
    - minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
    - minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
    - minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp., cu un front la strada de min. 30 m.
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

#### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **12,00 m** pe străzile cu profil 2-2 și 3-3, și de **6,00 m** pe cele cu profil 4-4.

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,00 m** cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.

- Reragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente.

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cum max. **0,90 m** alinierea spre stradă.

- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. **1/10** din lățimea străzii și fără a depăși **1,20 m**.

#### **ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- = parcela alăturată este liberă de construcții

- = peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m** pentru **P+2 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și **P+3 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe)

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă sau catolică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de **min. 4,00 m**.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Balcoanele și bow-windowurile de fațada, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie sa fie în aceeași linie orizontală.
- Pe străzile cu distanță între alinierea fațadelor **sub** 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- Proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se considera socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

#### **ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- Distanța se poate reduce la 1/4 **din înălțime**, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumină naturală.

#### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului **P.S.I.**
- În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurata pe aliniament nu va depăși **30,00 m.**; numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a **R.G.U.**
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



## **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ PI32-93) și Anexa nr. 5 a **R.G.U.**
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcționii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea clădirilor la cornișe nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre strada admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi.
- Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire existentă și numai în următoarele condiții:
  - pentru parcele având o suprafață de min. 1000 mp. pentru clădiri cu până la P+3 niveluri
  - pentru parcele având o suprafață de min. 2000 mp. pentru clădiri mai înalte de P+4 niveluri
  - atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvelește calcanul unei clădiri existente menținute.
- Se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor **PUD-uri sau PUZ-uri aprobate.**

## **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului

investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile șirului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

## **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **- Apa potabilă**

Orice construcție nouă și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul ASP.

### **- Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

### **- Canalizare pluvială**

-Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate încât să permită scurgerea apelor

meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

-Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gății

### **- Rețele electrice, telefonice și CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuiesc ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

### **- Gaze**

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

### **- Salubritate**

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

### **ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri

- Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m. și o bandă de cel puțin 5 m. paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.

- Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

- În grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

### **ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm. din piatră sau beton mozaicat.

- În cazul unificării funcțiilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului spre domeniul public și a împrejmuirilor amprenta parcelarului tradițional.

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu.

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

##### **UTR 1, UTR 2**

- procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșeni, copertine, etc.

**POT maxim = 60%**

#### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

##### **UTR1:**

**CUT maxim = 3,00 mp. ADC/mp**

##### **UTR2:**

**CUT maxim = 6,00 mp. ADC/mp**

<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>3</b>	<b>L2a</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>4</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>5</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>6</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>7</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>8</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>9</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>
<b>10</b>	<b>L2b</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>35%</b>	<b>1,40 mp/ADC</b>

## **L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+4 NIVELURI**

### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

**L2a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+4 niveluri, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane; acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității.**

**L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuraruri publice, spații verzi.

### **ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

L2a + L2b - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să

nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ.

- Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - în baza PUZ aprobat.

- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD, PUZ (după caz).

**L2b - realizarea construcțiilor noi este condiționată de elaborarea unor studii prin care se va stabili o tramă stradală coerentă care să corespundă cerințelor zonei; operațiunile de parcelare vor fi supuse prevederilor Dreptului de parcelare.**

### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L2a + L2b - se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare.

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**.

- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (**cimitire**) – **locuințe - 50m de la limita acestuia;**
  - Zplea (**LEA**) – **conform aviz ELECTRICA;**
  - Zpa (**alpii**) – **15 m;**
  - ZpG (**transport gaz**) – **50m de o parte și de alta a conductelor;**
  - ZpTEa (**gospodărie ape**) – **30 m de la ziduri;**

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima în cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima în subzonele L2a + L2b	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolată	250	12	500	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- O parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.
- Pe parcelele neconstruibile, sub 150mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal, însoțit de ilustrare de arhitectura** care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

L2a + L2b - aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lățimea de 12,00 m pe străzile de profil 2-2 și 3-3 și de 6,0 m pe cele de profil 4-4.

- Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică. Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### **ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

L2a + L2b - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

#### **ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

L2a + L2b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)

#### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

L2a + L2b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor



de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a R.G.U.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

#### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

L2a + L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

L2a + L2b - înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+4 (15 metri), dar nu mai mare decât distanța până la alinierea spre strada admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

L2a + L2b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

L2a + L2b - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

• Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

### **ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

L2a + L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

### **ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

L2a + L2b - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- *Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșeni, copertine, etc.*

**L2a + L2b - POT maxim = 35%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- *Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.*

**L2a + L2b - CUT maxim = 1,40 mp. ADC/mp**

<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>11</b>	<b>AGREMENT ȘI SPORT</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>30%</b>	<b>0,90 mp/ADC</b>
<b>12</b>	<b>AGREMENT ȘI SPORT</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>30%</b>	<b>0,90 mp/ADC</b>

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zonele se compun din terenuri pe care se intenționează construirea de unități sportive și de petrecere a timpului liber

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- sport în spații acoperite și descoperite;
- loisir în spații acoperite și descoperite;
- restaurant;
- mic comerț;
- punct de prim ajutor;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare;
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei;

#### **ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice construcții care nu au legătură cu funcțiunile de mai sus;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse ;**
- **Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;**
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
  - ZpGcc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
  - Zplea (LEA ) – conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albii) – 15 m;
  - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

**SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform Art. 30 R.G.U.

**ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Art. 23 R.G.U.

**ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Art. 24 R.G.U.

**ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Art. 24 R.G.U.

**ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform Art. 25 și 26 R.G.U.
- Se va limita în cât mai mare măsură circulația autovehiculelor în interiorul zonelor de agrement.

**ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Conform Art. 33 R.G.U.

**ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9.0 metri;
  - În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

**ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Art. 32 R.G.U.

**ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Art. 27, 28, 29 R.G.U.

**ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Art. 34 R.G.U.

**ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

Conform Art. 35 R.G.U.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 30%.

**ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim - 0,90 mp.ADC/mp

<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>13</b>	<b>AI</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>
<b>14</b>	<b>AI</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>

### ZONĂ AGRO – INDUSTRIALĂ

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

- **UTR 12** – Zona este alcătuită din terenuri pe care se află construcții în care se desfășoară activități agricole și industriale : .....le și terenuri care aparțin persoanelor fizice sau juridice și pe care se propun construcții cu funcțiune agro-industrială, depozitare și servicii;
- **UTR 13** – Zona este alcătuită din terenuri care aparțin persoanelor fizice sau juridice și pe care se propun construcții cu funcțiune agro-industrială, depozitare și servicii;

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

• **Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a agriculturii;**

- Activități industriale nepoluante;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant ;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială ;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi ;

• **Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare;**

#### ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

• Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării ;

• Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei ;

• În zonă se pot autoriza și alte funcțiuni compatibile, cu condiția realizării de documentații urbanistice – PUD/PUZ, ce se vor aviza în Consiliul Local Valea Lupului și Consiliul Județean Iași.

#### ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

• Se interzice amplasarea locuințelor permanente;

• Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

• Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de

planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse ;

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
- Zplea (LEA ) – conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (albii) – 15 m;
- ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform Art. 30 R.G.U.

### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Art. 23 R.G.U.

### **ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Art. 24 R.G.U.

### **ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Art. 24 R.G.U.

### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Art. 25 și 26 R.G.U.

### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Conform Art. 33 R.G.U.

### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Art. 31 R.G.U.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Art. 32 R.G.U.

**ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Art. 27, 28, 29 R.G.U.

**ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Art. 34 R.G.U.

**ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

Conform Art. 35 R.G.U.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi - **50%**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului maxim numai în cazuri justificate, prin întocmirea de PUD/PUZ ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Valea Lupului și Consiliul Județean Iași.

**ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,00 mp.ADC/mp** teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de PUD/PUZ ce se vor aviza în Consiliul Local Valea Lupului și Consiliul Județean Iași.



<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>15</b>	<b>REZERVOR ȘI STAȚIE DE POMPARE APĂ</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>
<b>16</b>	<b>REZERVOR ȘI STAȚIE DE POMPARE APĂ</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>
<b>17</b>	<b>REZERVOR ȘI STAȚIE DE POMPARE APĂ</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>
<b>18</b>	<b>REZERVOR ȘI STAȚIE DE POMPARE APĂ</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>50%</b>	<b>1,00 mp/ADC</b>

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din terenuri aferente zonei cu construcții tehnico-edilitare, terenuri neproductive, destinate pășunatului sau arabile și pe care se propun a se amplasa construcții, instalații sau amenajări, menite să servească localitatea din punct de vedere tehnico – edilitar (gospodărie de apă, stație de pompare, stații de epurare a apelor, etc).

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare);
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.

#### **ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază ;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țina seama de :
  - distanțele minime de protecție sanitară ;
  - condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților ;
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

#### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile ;
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural ;

- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse ;

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
- Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (albii) – 15 m;
- ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform Art. 30 R.G.U.

### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Art. 23 R.G.U.

### **ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Art. 24 R.G.U.

### **ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Art. 24 R.G.U.

### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Art. 25 și 26 R.G.U.

### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Conform Art. 33 R.G.U.

### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Art. 31 R.G.U.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

**ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Art. 32 R.G.U.

**ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Art. 27, 28, 29 R.G.U.

**ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Art. 34 R.G.U.

**ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

Conform Art. 35 R.G.U.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max **50%**

**ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max **1,00 mp/ADC**

<b>Nr. UTR</b>		<b>Localizare</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>19</b>	<b>CIMITIR</b>	<b>VALEA LUPULUI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

**Zona este alcătuită din cimitirul situat în cadrul localității, în suprafață de 1,2414 ha.**

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- gospodăria comunală: cimitir

#### **Funcțiunile complementare** admise ale zonei:

- rețele tehnico – edilitare
- accese carosabile și pietonale
- parcaje

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire (capele, monumente funerare, clădire administrativă, alei pietonale și carosabile, spații verzi)
- accese carosabile, alei pietonale, parcaj
- spații verzi.

### **ART. 2 - Utilizări permise cu condiții.**

- extinderea cimitirului se va putea face numai cu condiția elaborării unei documentației PUZ pentru terenul respectiv și aprobării acestuia și cu condiția realizării unor perdele de protecție înspre zonele de locuit limitrofe

- la autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și locuințe: 50 m.

#### **Interdicții temporare**

- Nu este cazul

### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- **În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;**

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**ART. 4 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

**Parcelarea** - Nu este cazul

**ART. 5 - Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 18 și 23 R.G.U.

**ART. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

Conform Art. 24 R.G.U.

**ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Art. 24 R.G.U.

**ART. 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

Conform Art. 25, 26 R.G.U.

**ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirului în caz de extindere vor fi stabilite în cadrul unei documentații P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ**

Conform Art. 31- R.G.U.

**ART. 11 - Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

**ART. 12 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.**

**Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. - este obligatoriu să fie racordat la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare.

**Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

**ART. 13 - Spații verzi.**

Conform art. 34 R.G.U.

**ART. 14 - Împrejmuiri.**

Împrejmirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmirii va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejmirii se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau din suporturi ușoare (exemplu: plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeață.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 15 - Procentul de ocupare a terenului.**

Nu se instituie P.O.T. maxim.

#### **ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI.**

Nu se instituie C.U.T. maxim.

## **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996**

### **CAPITOLUL I: Principii generale**

#### **Art. 1: Rolul Regulamentului general de urbanism**

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### **Art. 2: Domeniul de aplicare**

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

### **CAPITOLUL II: Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **SECȚIUNEA 1: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### **Art. 3: Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

##### **Art. 4: Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

**Art. 5: Suprafețe împădurite**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

**Art. 6: Resursele subsolului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

**Art. 7: Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.



(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

**Art. 8: Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

**Art. 9: Zone construite protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

**SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**Art. 10: Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

**Art. 11: Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **Art. 12: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

#### **Art. 13: Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **Art. 14: Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

#### **Art. 15: Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

#### **Art. 16: Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

### **CAPITOLUL III: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Art. 17: Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

##### **Art. 18: Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

##### **Art. 19: Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigței, abur) de linii electrice și

de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

**Art. 20: Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

#### **Art. 21: Amplasarea față de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

#### **Art. 22: Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

#### **Art. 23: Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art. 24: Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 25: Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Art. 26: Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 27: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### **Art. 28: Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art. 29: Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **Art. 30: Parcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

#### **Art. 31: Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### **Art. 32: Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 33: Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **Art. 34: Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

#### **Art. 35: Împrejurimi**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **CAPITOLUL IV: Dispoziții finale**

#### **Art. 36: Autorizarea directă**

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.



(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

**Art. 37: Destinația unui teren sau a unei construcții**

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**Art. 38: Organele administrației publice competente**

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

**Art. 39: Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

**Art. 40: Anexele regulamentului**

Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

**ANEXA nr. 1: AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

- 1.1. - Construcții administrative
  - 1.1.1. - Sediul Parlamentului
  - 1.1.2. - Sediul Președinției
  - 1.1.3. - Sediul Guvernului
  - 1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție
  - 1.1.5. - Sediul Curții Constituționale
  - 1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ
  - 1.1.7. - Sedii de ministere

**Amplasament: capitala României, în zona centrală**

- 1.1.8. - Sedii de prefecturi
- 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

**Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație**

- 1.1.10. - Sedii de primării **Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală**
- 1.1.11. - Sedii de partid - sediul central **Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație**
  - filiale

**Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație**

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central  
Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muzeu

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - școli primare

1.6.3. - școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - școli postliceale

1.6.6. - școli profesionale

**Amplasament:** în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - învățământ superior

**Amplasament:** în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar **Amplasament:** în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

**Amplasament:** în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)

**Amplasament:** în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic ș(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi

**Amplasament:** independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

**Amplasament:** independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

**Amplasament:** în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe)

**Amplasament:** în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - **Leagăn de copii Amplasament:** în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - **Construcții și amenajări sportive**

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - **Săli de antrenament pentru diferite sporturi**

**Amplasament:** în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - **Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)**

1.8.5. - **Patinoare artificiale Amplasament:** de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - **Popicării**

**Amplasament:** în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - **Construcții de agrement**

1.9.1. - **Locuri de joacă pentru copii**

**Amplasament:** în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

**Amplasament:** se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - **Construcții de turism**

1.10.1. - Hotel \*---\*\*\*\*\*

1.10.2. - Hotel-apartament \*---\*\*\*\*\*

1.10.3. - Motel \*---\*\*

1.10.4. - Vile \*\*---\*\*\*\*\*

**Amplasament:** în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri \*---\*\*\*

**Amplasament:** în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria \*---\*\*\*

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri \*---\*\*\*\*

1.10.8. - Sate de vacanță \*\*---\*\*\*

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## **ANEXA nr. 2: PROCENTUL de ocupare a terenurilor**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul, la pct. 1.5.5, 1.5.7-1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m<sup>2</sup>/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

#### 2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m<sup>2</sup>/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m<sup>2</sup>/copil pentru creșe și de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

#### 2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

### **ANEXA nr. 3: ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale**

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;



- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### **ANEXA nr. 4: ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

#### 4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

#### 4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### 4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **ANEXA nr. 5: PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - **Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - **Construcții culturale**

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - **Construcții de învățământ**

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - **Construcții de sănătate**

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - **Construcții sportive**

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup> un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup> un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ANEXA nr. 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

#### 6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### 6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

#### 6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

#### 6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

#### 6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

#### 6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

#### 6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 856 din data de 27 noiembrie 2002